



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements,
Connaissances
Unité Planification Territoriale Nord

affaire suivie par : Laïd FEZZAI
téléphone : 01 60 32 13 12
télécopie : 01 64 34 26 28
laid.fezzai@seine-et-marne.gouv.fr

Torcy, le **13 AOUT 2018**

Le sous-préfet de Torcy
à
Madame le Maire
Place Auguste Trézy
77164 Ferrières-en-Brie

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Ferrières-en-Brie
Références : STAC 2018- 338

PJ : avis RTE, EPAMARNE, Marne-et-Gondoire Agglomération, Seine-et-Marne Environnement et localisation des boisements « intéressants »

Par délibération n°045-2018 en date du 4 mai 2018, le conseil municipal de la commune de Ferrières-en-Brie a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme. Le projet arrêté de plan local d'urbanisme a été reçu en sous-préfecture de Torcy le 17 mai 2018.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le "porter à la connaissance" du 25 décembre 2015 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

À compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. Le présent projet de PLU n'a pas fait le choix d'appliquer le contenu moderniser pour l'établissement du règlement de son PLU, ce qui est regrettable, étant donné que cette possibilité existe maintenant depuis plus de deux ans.

1 - PROCEDURE

1.1 - Modalités de la concertation

La délibération n° 045-2018 en date du 4 mai 2018 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 23 octobre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

1.2 - Evaluation environnementale

La commune de Ferrières-en-Brie ne possédant pas de site Natura 2000 sur son territoire, ni en limite, n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique. Cependant en application de l'article R.121-14 III du code de l'urbanisme, la commune est soumise à un examen au « cas par cas ». À cet effet, le PLU de la commune a été soumis par l'autorité environnementale (décision n°MRAe 77-006-2017 du 24 février 2017) à évaluation environnementale. **La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au dossier de l'enquête publique.**

1.3 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La commune de Ferrières-en-Brie n'est pas incluse dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable. En application de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), la saisine de la CDPENAF est obligatoire compte tenu que le projet de PLU prévoit la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et permet la réalisation d'aménagements et des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone naturelle (STECAL). Par ailleurs, la possibilité d'extension des constructions sportives en zone naturelle (N) doit être limitée aux équipements publics.

L'avis émis par la commission devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.

2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 - Le contenu du PLU

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation (RP) 3ème partie, comprend bien l'explication des choix retenus pour l'établissement du PADD (pages 48 à 57), les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui concernent les zones urbaines, à urbaniser et environnementales (pages 58 à 66) et pour la justification du règlement dans toutes les zones, aussi bien graphique qu'écrit (pages 67 à 95). Toutefois, la justification concernant les possibilités d'urbanisation dans les zones N et dans les STECAL est incomplète.

Le rapport de présentation annonce une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années (pages 104 à 107, 3ème partie du RP). Cependant, il apparaît qu'il s'agit surtout d'une présentation des différentes occupations du sol (carte d'IAU) sans une réelle analyse. Seule est évoquée la consommation d'espaces naturels, soit 46 ha qui sont prévus dans le futur PLU. Par conséquent, le rapport de présentation ne traite pas la thématique relative à la consommation d'espaces naturels (quantité, localisation, destinations, constructions,...) au cours des dix dernières années précédant la révision du PLU. Le rapport doit être complété en conséquence.

Le rapport de présentation ne fait pas l'inventaire des places de stationnement sur la commune. Il évoque l'existence de places mais sans en définir la capacité.

Le dossier de PLU doit être complété par l'analyse de la consommation d'espace sur la période décennale précédent la révision du PLU, recenser les places de stationnement et justifier la création des STECAL en zone N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du projet de PLU de Ferrières-en-Brie définit et arrête des orientations générales pour des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe l'objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui comprend les surfaces à utiliser pour la zone d'activités prévue à l'Ouest du territoire communal et l'espace devant être urbanisé dans la ZAC du « Parc du Bel Air », soit au total 46 ha.

Le PADD est cohérent avec le rapport de présentation pour ce qui concerne la surface à consommer pour l'extension de l'urbanisation qu'il fixe à 46 ha.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Conformément à l'article L.152-1, l'OAP s'impose en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte cinq OAP concernant l'aménagement de secteurs urbanisés, de la zone à urbaniser dédiée aux activités, et la mise en valeur de l'environnement et le paysage (OAP thématiques):

- Entrée de ville Sud
- Extension de la zone d'activités
- Les continuités
- Secteur de mixité sociale
- Secteur de mixité générationnel.

1) L'OAP dite « Entrée de ville Sud » qui traite de l'espace paysager, des vues remarquables et des liaisons douces à créer ou à préserver notamment aux abords de l'étang de Taffarette.

2) L'OAP dite « Les continuités », en faveur de l'environnement. Celle-ci concerne l'identification et la préservation des différents éléments de la trame verte et bleu (étang, rus, espaces agricoles, paysagers, naturels et boisements). Les tracés de principe identifiant les liaisons douces sont présents.

3) Les trois OAP suivantes sont situées dans le **périmètre régional d'intervention foncière (PRIF)** et dans une **ZNIEFF de type 2** (n°110001182 FORÊTS D'ARMAINVILLIERS ET DE

FERRIERES).

L'Agence des Espaces Verts (AEV) bien que gestionnaire de 170 ha de propriétés régionales, n'aurait pas été sollicitée lors de l'élaboration du PLU et donc aucune concertation avec la commune n'a pu être menée notamment sur les 2 projets d'OAP concernant l'extension de la zone d'activité et le secteur de mixité générationnel.

- L'OAP dite «Extension de la zone d'activités » située au Nord-Ouest de la commune

L'espace à urbaniser concerne la zone AU pour une surface de 18,6 ha. Cette emprise devrait accueillir des activités. La connexion avec la zone d'activités voisine (sur la commune de Collégien) est identifiée, notamment pour un raccordement sur le rond-point.

Toutefois, l'OAP n'est pas assez fournie pour informer des intentions d'aménager ce secteur. En effet, l'OAP se contente de tracés de principe de circulation et d'aménagement paysagers mais sans indiquer les îlots constructibles. Par ailleurs la présence du ru de la Brosse n'est pas mise en valeur compte tenu que son franchissement par une voie d'accès (entrée/sortie) de la future zone ne traite pas suffisamment. **Il convient de préserver ce cours d'eau et ses abords qui constituent une liaison écologique à préserver identifiés dans les documents d'aménagement supérieurs. Il convient de traiter cet enjeu environnemental qui ne doit pas être compromis par une artificialisation du sol.**

- Les OAP dites « Secteur de mixité sociale » et « Secteur de mixité générationnel »

Ces deux OAP concernent deux zones UA au Sud du bourg prévus pour la réalisation de logements, dont la moitié au minimum aura un caractère social dans l'OAP « secteur de mixité sociale ». Les OAP comprennent des informations très sommaires concernant notamment l'accès au site et les aménagements paysagers servant de transition avec les espaces boisés et les constructions limitrophes. Aucune information n'est donnée quant à la situation ou la typologie de logements à construire. **Les OAP méritent d'être complétées pour annoncer des projets plus lisibles. Il est à noter que l'OAP « secteur de mixité sociale » va au-delà des prescriptions de la zone UA dont le règlement (article UA2) prescrit que « 30 % des opérations de logements contenant au moins 10 unités doit être à caractère social ».**

La parcelle concernée par l'OAP dite « Secteur de mixité sociale » est sous maîtrise foncière régionale et est soumise au régime forestier. Il a été convenu entre la commune et l'AEV (Agence des Espaces Verts) que la parcelle doit faire l'objet d'un découpage pour une cession partielle à la commune. Une procédure de distraction au régime forestier devra être menée.

La parcelle concernée par l'OAP dite « Secteur de mixité générationnel » est sous maîtrise foncière régionale et est soumise au régime forestier. Elle est soumise à la certification FSC.

Il semble donc que les projets d'extension de la zone d'activité et de secteur de mixité générationnel ont été élaborés sans l'accord des collectivités (AEV, Région et ONF), qui sont parties prenantes pour la réalisation d'une procédure de distraction au régime forestier, condition indispensable à la réalisation des projets

Il convient de prendre en considération les avis de l'AEV, de la Région et de l'ONF (Office National des Forêts) sur le projet de PLU.

L'OAP thématique destinée à préserver l'environnement reprend globalement les enjeux environnementaux de la commune en matière d'identification et de mise en valeur des espaces

naturels. Quant aux OAP concernant les secteurs d'urbanisation futures, elles doivent faire l'objet d'une concertation entre la commune et les services gérant les espaces forestiers pour s'assurer de la maîtrise foncière des parcelles concernées. Les OAP devraient être complétées pour une lisibilité plus efficace du projet urbain en présentant un schéma d'aménagement, d'implantation des stationnements et de circulation internes/externes) dans les différents secteurs.

Le règlement

A l'article N2, le règlement du PLU de la zone N doit préciser que les « extensions des constructions sportives » autorisées sous conditions doivent avoir un caractère public ou d'intérêt collectif.

L'article N6 doit être réglementé pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Le futur PLU prévoit quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) :

- zone Na : Le règlement du secteur autorise les commerces, bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier. L'emprise au sol maximale autorisée est de 40 % de la parcelle et 25 % pour les extensions par rapport à l'existant. Bien que le secteur Na soit de petite taille, le rapport de présentation ne renseigne pas sur la surface concernée ni sur le potentiel constructible programmé.

- zone Nb : le règlement du secteur autorise les logements, les constructions à usage de sports équestres, les entrepôts et réserves pour l'activité équestre ainsi que les équipements éducatifs associatifs et culturels. Le rapport de présentation ne donne pas d'information sur la taille du secteur ni sur le potentiel constructible programmé.

- zone Nc : Le règlement du secteur autorise les commerces, les bureaux, l'hébergement hôtelier ainsi que les logements nécessaires à la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions et installations situés dans la zone. Le secteur Nc concerne le château de Ferrière et son parc. Le règlement du PLU y autorise une emprise au sol de 13 % mais ne donne aucune référence précise de ce qui est déjà construit et ce qui peut l'être à l'avenir. Le rapport de présentation doit être complété pour définir les besoins du projet dans ce secteur tant en surface qu'en destination.

- zone Nd : C'est un petit secteur en continuité du bourg. Le règlement y autorise la restauration, l'extension dite « modérée » sans qu'elle soit chiffrée, et le changement de destination sans limite d'emprise au sol. Ce secteur n'est pas encadré par des règles quantitatives et s'apparente à une zone urbanisée en prolongement du bourg pouvant être densifiée.

Le règlement de ces secteurs ne limite pas les destinations des constructions réalisables. Il ne détermine pas le potentiel utile constructible, ce qui doit guider le choix de la création de STECAL dans le PLU. Le rapport de présentation doit être complété pour justifier et encadrer la création de STECAL identifiant des projets précis. De plus, la loi ALUR a modifié les articles du code de l'urbanisme relatifs au règlement du PLU rendant la délimitation de STECAL exceptionnels. En l'état, le secteur Na semble connecté à la zone UA et ne pas justifier son classement en STECAL. Par ailleurs, le secteur Nd fait partie de l'emprise du château. Un classement identique à ce dernier serait plus approprié d'autant que le règlement autorise une occupation du sol « restauration » que le code de l'urbanisme ne permet pas de réglementer (R.123-9 du code de l'urbanisme applicable au règlement).

2.2 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013

Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) sont directement opposables au territoire de la commune de Ferrières-en-Brie.

Au regard des orientations et des dispositions du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, la commune de Ferrières-en-Brie est incluse dans l'agglomération centrale.

a) Espaces urbanisés

Le SDRIF identifie sur la commune de Ferrières-en-Brie des « quartiers à densifier à proximité d'une gare » tel qu'ils sont définis dans le fascicule 3 du SDRIF.

Le projet de PLU de la commune prévoit de densifier l'espace urbanisé notamment pour ce qui concerne les logements par des nouvelles constructions en densification, lors de division de parcelles, de renouvellement urbain et dans le cadre de projets d'ensemble.

En 2011, la commune de Ferrières-en-Brie comptait 2243 habitants (source INSEE). Elle projette d'atteindre une population de 4036 habitants en 2030, avec un taux de 2,5 personnes par ménage. Ceci représenterait une augmentation annuelle moyenne de 3,14 %.

Pour atteindre son objectif (selon l'hypothèse retenue par la commune pour son évolution, page 10 de la 3ème partie du RP), la commune envisage la création de 742 logements afin de couvrir le besoin dû au desserrement de ménages (maintien de la population actuelle) avec 36 unités et en tenant compte du renouvellement de logements, et de la variation du parc. Il est à noter que 197 logements ont été construits entre 2012 et 2014. Ici, les calculs auraient dû être effectués à partir de la date d'approbation du SDRIF pour pouvoir estimer l'évolution des habitants et des logements jusqu'en 2030 selon les prescriptions du document régional.

Dans le tissu urbain existant, il est prévu 530 logements, les 220 à réaliser dans la ZAC du « Parc du Bel Air » constituant de la consommation d'espace.

Evolution de 15 % minimum de la densité humaine et de la la densité des espaces d'habitat

En liminaire, il convient de dire que les changements de référence annuelles pour les différentes données (population, emplois, nombre de logements) concourent à créer des confusions et rendent difficilement intelligible le raisonnement proposé par le rapport de présentation et notamment entre ces différentes parties :

Dans sa partie « diagnostic », le RP prend en compte une population de 2011 pour une surface de 2013, alors que dans sa partie « justification » il prend en compte des population et emplois en 2013.

Pour ce qui concerne les logements, le RP retient les données de 2013 dans sa partie « diagnostic » mais prend en compte les chiffres de 2012 dans sa partie « justifications ».

Toutefois, en prenant les chiffres avancés dans le rapport de présentation (partie « diagnostic », pages 76,77 et 78) avec l'hypothèse d'évolution de la commune dans le cas de la présence de quartiers à densifier situés dans le périmètre d'une gare :

- avec 1900 emplois et une population de 2243 habitants en 2011 (année de référence retenue dans le PLU par rapport à l'approbation du SDRIF en 2013), soit 4143 personnes présentes sur 174 ha (surface non justifiée), la densité humaine serait de 24 personnes/ha. La commune prévoit 4557

habitants et emplois en 2030, ce qui correspond à une augmentation de 10 % environ sur la même surface de référence. **Cette hausse de la densité humaine ne respecte pas les 15 % exigés par le SDRIF . Pour être compatible avec le SDRIF la commune doit permettre une évolution de la densité humaine sans recourir aux zones d'extension urbaines comme annoncé à la page 27 dans la partie « justifications » du RP.**

Pour ce qui concerne la densification de l'espace d'habitat, le projet de PLU annonce que le nombre de logements, en 2013 (page 78 de la partie « diagnostic » du RP), était de 1314 unités sur une surface de 54 ha (surface annoncée mais non justifié dans le rapport de présentation). A la lecture du tableau de la page 78, il apparaît également que la densité moyenne des espaces d'habitat n'augmenterait que de 10 % , passant de 24 à 27 logements/ha, ce qui reste inférieur aux prescriptions du SDRIF qui fixe un objectif de +15 % minimum pour cette densité.

Au regard de ces chiffres annoncés, le projet de PLU n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF en matière d'évolution de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat. La démonstration de la compatibilité du projet de PLU sur ce thème doit être reprise et , les surfaces de références évoquées doivent être étayées.

b) Espaces à urbaniser

Au regard de la situation de la commune en tant que «commune de l'agglomération centrale», le SDRIF ne permet des extensions de l'urbanisation non cartographiées que dans le rayon de 2 km environ d'une gare (5 % de la surface urbanisée de référence communale). Ce potentiel d'extension est possible en donnant la priorité à la densification. Par ailleurs, la commune possède un potentiel cartographié sous la forme d'une partie de pastille d'urbanisation préférentielle (25 ha environ par pastille), en lien avec la commune de Collégien, à l'Ouest de son territoire, et d'environ trois pastilles d'urbanisation préférentielle à l'Est correspondant à la ZAC dite du « Parc du Bel Air ».

La surface urbanisée de référence n'est pas fixée ni justifiée dans le rapport de présentation. Ce dernier se contente de fournir un tableau et un graphique de l'IAURIF dont il reprend certains chiffres.

Il n'apporte pas de justification cartographique délimitant les surfaces prises en compte pour cette estimation. **Le rapport de présentation devra être complété en apportant une telle justification.**

Le rapport de présentation annonce une consommation d'espace maximale de 46 ha répartis sur 18,6 ha pour la zone AU représentant la future zone d'activités et sur 27,3 ha classée en zone urbanisée (U) correspondant à la ZAC du « Parc du Bel Air ».

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Parc du Bel Air », créée par arrêté préfectoral du 19 décembre 2005 (avant l'approbation du SDRIF en vigueur) et modifiée le 21 juillet 2017, d'une superficie de 95 ha environ, doit accueillir des constructions destinées aux activités, bureaux et 750 logements dont 25 % à caractère social. La ZAC est compatible avec les dispositions du SDRIF en matière de consommation d'espace car ce dernier indique, sur l'emprise de ladite ZAC des pastilles d'urbanisation préférentielle. L'aménagement et les constructions sont bien avancés dans la ZAC. Par conséquent cette consommation d'espace étant antérieure au SDRIF (approuvé le 27 décembre 2013), celle-ci est considérée compatible avec le document régional et seule la partie non encore urbanisée à la date d'approbation du SDRIF (au Sud de la ZAC) est comptabilisé comme consommation d'espaces, soit 27,3 ha pour la réalisation de logements devant respecter une densité minimum de 35

logements/ha.

Quant à la présence de la zone d'urbanisation future (AU) située au Nord-Ouest de la commune destinée à accueillir des activités, celle-ci est justifiée par rapport à la consommation d'espace en utilisant le groupe des pastilles d'urbanisation préférentielle présent à l'Ouest de Ferrières-en-Brie sur le territoire des communes de Collégien, Croissy-Beaubourg et Ferrières-en-Brie. En effet le rapport de présentation justifie l'utilisation de 18,6 ha comme étant la surface résiduelle du groupe de pastilles cité précédemment. Cependant, l'emprise de la zone à urbaniser est située sur un espace naturel boisé et les voies de circulations prévues à l'Est de la zone peuvent impacter un cours d'eau (ru de la Brosse) et une continuité écologique qu'il faut préserver. Le rapport de présentation évoque essentiellement le traitement de la liaison écologique (pages 138-139, parie « justifications »). Les liaisons routières devraient être effectuées avec l'espace urbanisé et les voies de desserte existantes sur la commune limitrophe à l'ouest de la zone à urbaniser « AU » (principe de continuité).

Quant à la zone UA située au Sud-Est du bourg (OAP « secteur mixité générationnelle), elle constitue une consommation d'espace car à la date d'approbation du SDRIF celle-ci est considérée comme un terrain naturel qui était par ailleurs reconnu comme tel par son classement en zone naturelle Nc au PLU en vigueur actuellement.

Par conséquent il convient de revoir la justification de la consommation d'espace au titre de l'extension de l'urbanisation sur la commune en tenant compte des emprises réellement consommés et par rapport à la surface urbanisée de référence de la commune qui doit faire l'objet d'une analyse graphique reprenant les éléments définis en page 34 du fascicule 3 du SDRIF pour arrêter les chiffres à prendre en compte concernant en particulier le « secteur de mixité générationnelle ». Les éléments de l'IAURIF ne sont pas satisfaisants car ils constituent une base d'analyse et non une justification de la réalité du terrain.

c) Espaces agricoles

Dans le projet de PLU, les espaces agricoles sont classés en zone naturelle (N) où sont autorisées les occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions d'intérêt collectif ou de services publics ainsi que l'extension des équipements sportifs.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF pour ce qui concerne la protection des espaces agricoles sous réserve de la prise en compte de la remarque concernant le règlement de la zone N (cf. 2.1 règlement). Il aurait toutefois été préférable de classer les parcelles cultivées en zone agricole (A).

d) Les espaces boisés et naturels

Le SDRIF prescrit que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. Certaines installations ou occupations du sol peuvent y être autorisées.

Dans le projet de PLU de Ferrières-en-Brie, les espaces boisés et paysagers (espaces verts et de loisirs) prévus au SDRIF, sont classés en zone naturelle (N) et concernent des forêts protégées. La forêt régionale de Ferrières appartient à un massif boisé de plus de 100 ha et à cet effet, le plan de zonage matérialise bien le tracé de la bande de lisière de protection de 50 mètres pour l'espace boisé.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF sur ce thème sous réserve de compléter le règlement concernant les occupations du sol autorisées dans la bande de protection de la lisière.

e) Les espaces verts et de loisirs

Le SDRIF identifie deux entités considérées comme espaces verts et de loisirs qu'il situe au nord du bourg et entre le bourg et le sud-Est du territoire communal. Les espaces verts et de loisirs sont situés, dans le futur PLU, en zone naturelle (N), et dans les secteurs Nb et, Nc et Nd concernant l'emprise du Château de Ferrières. Ces secteurs permettent certains aménagements et des constructions tels les bureaux, les commerces et les hébergements hôteliers sur une emprise au sol pouvant aller jusqu'à 13 %. Le règlement autorise dans le secteur Nd plusieurs catégories de constructions.

Le projet de PLU sera compatible avec le SDRIF dans le domaine de la protection des espaces verts et de loisirs en limitant les catégories de construction possibles dans les secteurs Nc et Nd, tout en permettant le bon fonctionnement de ces espaces.

f) Les continuités

Les continuités (VRA) pour une liaison verte, un espace de respiration et une liaison agricole font l'objet d'un tracé de principe au SDRIF et se situe au Nord-Ouest du territoire de la commune de Ferrières-en-Brie.

Le projet de PLU situe une grande partie de l'emprise de cette continuité en zone naturelle (N) mais il permet la création d'une coupure de cette liaison par le périmètre de la zone AU qui doit accueillir une zone d'activités avec ses accès. La future zone d'urbanisation ne garantit pas la préservation de la continuité prescrite et identifiée par le SDRIF.

Par conséquent, le PLU doit apporter les informations complémentaires quant à la prise en compte et la préservation de ladite continuité afin d'être compatible avec le SDRIF. En l'état, cette compatibilité n'est pas assurée.

g) les fleuves et les plans en eau

Le SDRIF identifie un espace en eau. Il s'agit de l'étang situé dans le parc du château.

Le Plan de zonage contient le tracé des points d'eau. L'espace identifié au SDRIF est en zone N et en secteur Nc

Le PLU doit garantir la protection de cet espace et de ses abords. Le PLU est compatible avec les dispositions du SDRIF en matière de protection des fleuves et plans d'eau sous réserve de compléter le règlement de la zone N et du secteur Nc en imposant une marge inconstructible autour de cet espace en eau.

Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF

L'évolution de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat ne sont pas compatibles avec le taux de 15 % minimum demandé par le SDRIF.

Le projet de PLU prévoit des espaces destinés à l'extension de l'urbanisation telle que la zone AU qui n'est pas pleinement compatible avec les espaces naturels et la préservation des continuités (VRA) inscrites au SDRIF. Par ailleurs, le calcul de la consommation d'espace doit être revu pour tenir compte de l'espace situé en zone U au sud du bourg.

Enfin, le projet de PLU doit mieux encadrer et réduire la constructibilité dans la zone naturelle (N), notamment en secteurs naturels Nc et Nd.

2.3 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF)

a) Transports en Commun

Rien n'est prévu dans le PLU concernant les transports en commun. Pourtant, le PLU doit être l'occasion de renforcer cette offre. Or, le rapport de présentation reconnaît que l'offre de transports en commun ne répond pas aux besoins des habitants.

Au niveau du service de bus, la ligne 22 fonctionne de 6h à 21h, à la fréquence d'un bus toutes les vingt minutes en heure de pointe, d'un bus par heure au minimum la semaine et de 7 bus par jour le dimanche. Elle est accessible à l'ensemble des habitants de la commune. Il est évident qu'en l'absence à court terme d'une infrastructure dédiée aux mobilités douces permettant d'accéder à la gare ferroviaire, la fréquence des bus aux heures de pointe doit être améliorée pour encourager les habitants à privilégier le RER par rapport à leur voiture.

Par ailleurs, l'évaluation du PLD de 2008 fait apparaître une forte augmentation du nombre d'actifs résidents travaillant sur les secteurs 3 et 4. Cela nécessiterait donc, pour la commune de Ferrières-en-Brie, de développer l'offre de transport en commun vers les pôles d'emplois locaux qui ne sont pas desservis par la ligne 22. Dans le même sens, les liaisons entre la commune et les villages alentour ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et favoriser le report modal des déplacements en voiture particulière liés au travail, aux loisirs et aux achats.

b) Maillages, Liaisons douces et cycles

En-dehors du centre ancien, une partie de la commune dispose de cheminements sécurisés pour les modes actifs le long des voies de circulation routière. Le franchissement du pont de l'autoroute A4 est prévu dans le PLU. Ce projet est nécessaire pour sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes vers la gare RER et la ville de Bussy-Saint-Georges. Sans lui, il est difficile de répondre sur ce territoire aux grands enjeux de mobilité du PDUIF :

- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne des déplacements ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.

Le PLU n'apporte pas de solution pour promouvoir la pratique du vélo. Aucun aménagement n'existe ni n'est prévu aux entrées de Ferrières-en-Brie à l'exception de deux prolongements de voies douces au niveau du parc de l'étang de la Taffarette. Un cheminement dédié aux modes actifs sera également réalisé dans la nouvelle zone d'activité que les Orientations d'aménagement et de programmation prévoient d'aménager sur les espaces boisés. Cette zone d'activité ne sera pas accessible en vélo depuis le coeur de ville. Il n'est pas prévu d'accès pour les cyclistes. Il faudrait au minimum prévoir un cheminement piéton et vélo vers le centre-ville.

c) Stationnement

- Pour les cycles :

Le stationnement des vélos n'est pas évoqué dans le projet. Le PLU doit indiquer les capacités de stationnement des cycles devant les édifices publics, les commerces et les habitations. Pour rappel, le

PLU doit être cohérent avec le PDUIF dont les mesures prescriptives sont les suivantes :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Activités, commerces de plus de 500 m² de Surface de Plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.
- L'obligation de places de stationnement a été étendue à la création de places de stationnement sécurisé du vélo par décret n°2016-968 du 13/07/2016, d'application immédiate, qui précise que les bâtiments neufs à usage d'habitation de plus de 2 logements, de bureaux, industriel, de service public ou de commerces doivent être équipés sur la même unité foncière d'un espace sécurisé, couvert et clos réservé aux vélos, dont la taille est précisée par arrêté en rapport avec le nombre de personnes accueillies.

– Pour les voitures :

Le PDUIF préconise de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. Les communes doivent fixer dans les PLU le nombre maximal de places à construire pour ces bâtiments afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre au travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Pour une commune comme Ferrières-en-Brie, le PDUIF prévoit un maximum d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher (sdp) pour les bureaux (la commune appartenant à l'agglomération centrale au sens du SDRIF et située à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurant). Dans le projet de PLU, le règlement, dans la zone urbaine (UA et UI) et à urbaniser (AU), prescrit une place de stationnement pour 45 m² de la surface de plancher affectée à usage de bureaux. En appliquant cette norme du PLU celle-ci s'avère supérieure à la prescription du PDUIF et est donc incompatible avec le document régional.

La loi TECV oblige les constructeurs d'ensembles d'habitations, de locaux à usage industriel ou tertiaire et d'équipements publics à aménager des points de recharge pour véhicule électrique.

La commune dispose d'une offre de stationnement suffisante pour les voitures. Mais l'enjeu est de favoriser le report modal vers les bus et la gare RER de Bussy-Saint-Georges. Les OAP pourraient être l'occasion de réfléchir à la création d'une aire de covoiturage en prévoyant un espace pour les vélos.

Le projet de PLU prend bien en considération la thématique des modes de déplacements. Les règlements des différentes zones du PLU tendent à favoriser l'utilisation des modes doux.

Le PLU prévoit des modes doux de déplacement dans le cadre d'une OAP.

Le règlement, à l'article 12, prévoit le stationnement des deux-roues dans les différentes zones urbaines (U) ainsi que dans la zone à urbaniser (AU) du PLU.

En outre, le PLU doit établir une règle de stationnement, pour les projets comportant des bureaux, compatible avec la norme du PDUIF.

2.4 - Le SDAGE

Zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans ses dispositions 83 et 84 la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées.

Le PLU ne prend pas suffisamment en compte la problématique des zones humides.

Ainsi le plan de zonage n'identifie pas les zones humides sur le territoire communal, et le règlement ne prévoit pas non plus de zones spécifiques (Azh ou Nzh par exemple) pour celles-ci. Il conviendrait de classer en Nzh ou Azh, sauf si l'usage des terrains indique une disparition de la zone humide. Les enveloppes de classe 2 de l'étude DRIEE sont disponibles sur le site :

<http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/>.

Il conviendrait donc d'identifier ces zones sur le plan de zonage et de les protéger par un zonage et un règlement adaptés empêchant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tels que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

Par ailleurs la carte des enveloppes d'alertes potentiellement humides réalisée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie) identifie des zones humides de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide).

Une attention particulière doit être portée sur les OAP qui sont toutes concernées par une enveloppe d'alerte de classe 3. Afin de lever le doute sur la forte probabilité de présence de zone humide sur ces OAP, une étude d'identification de zones humides devra être réalisée préalablement à toute ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement des différentes zones indique que les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés sur l'unité où elles sont collectées.

Néanmoins la commune étant située en zone d'aléa moyen et fort au regard de la présence d'argile, il conviendrait de compléter le règlement afin d'ouvrir à d'autres techniques en cas d'insuffisance en terme d'infiltration.

Il pourra être mentionné par exemple que « l'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé **de préférence** vers le milieu naturel ».

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide **de techniques alternatives**.

En dernier lieu si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente (qui donnera

des prescriptions en termes de débit, qualité des effluents etc...).

Cours d'eau :

Les cours d'eau, sur le territoire communal, sont constitutifs de la trame bleue. Ces rus n'étant pas tous représentés sur le plan de zonage (notamment dans le massif forestier), il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique.

À cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal. (voir site de la préfecture à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-de-Seine-et-Marne>).

De plus un aplat de couleur permettrait une identification plus facile des plans d'eau et cours d'eau sur le plan de zonage.

Il n'est pas mentionné de distance de non constructibilité de part et d'autre du cours d'eau.

Aussi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie) ne semble pas avoir été prise en compte dans le règlement.

Par conséquent, le règlement des différentes zones du PLU doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions et toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau.

Ripisylves :

Dans le cadre de la préservation des corridors et continuum de la sous-trame bleue, il serait opportun d'identifier et de protéger les ripisylves par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Mares :

Afin d'assurer la protection des mares, il conviendra de reporter sur le plan de zonage les mares et plans d'eau recensés à partir de la carte IGN ou de prospections de terrain et d'inventaires (inventaire des mares d'Île de France de la Société Nationale de Protection de la Nature). Ainsi, le plan devra être complété ainsi que le règlement.

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE sous réserve des compléments demandés ci-dessus.

3 - LOGEMENT ET HABITAT

Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

La commune de Ferrières-en-Brie fait partie de la Communauté d'Agglomération (CA) Marne et Gondoire. Le SRHH, adopté le 20 décembre 2013, fixe à cette CA un objectif de 1173 logements/an dont 545 LLS, à l'horizon 2023. Pour information, le PLH de la CA adopté le 21/11/2011 pour la

période 2011-2016 et prorogé jusqu'en 2017 a été mis en révision. Le nouveau PLH devra décliner les objectifs du SRHH.

Le projet de PLU annonce un objectif de réalisation d'environ 742 logements (entre 2015 et 2030). Le projet de PLU participe à l'objectif du SRHH.

La thématique Habitat dans le projet de PLU

Sur la présentation de ces éléments supra-communaux, le rapport de présentation doit être corrigé : il y a bien un PLH mais à l'échelle de la CA et on ne parle plus de territorialisation de l'offre de logements, mais des objectifs du nouveau SRHH (p.30 partie justifications).

À la page suivante, les données sur la situation de la commune au regard de la loi SRU doivent aussi être corrigées pour présenter la situation au 1er janvier 2017 (et non 1er janvier 2014) : la commune comporte 150 LLS et **il en manque 201**. La commune avec un taux de LLS de 10,7% au 1er janvier 2017 est carencée.

Le PADD inscrit une orientation visant à permettre un parcours résidentiel complet qui passe par la diversification des typologies, encouragement d'une mixité sociale dans les nouveaux projets urbains, l'exigence de création de LLS notamment sur le secteur de la Brosse et des dispositions réglementaires imposant une proportion de LLS dans les opérations de plusieurs logements.

Les OAP comprennent bien un secteur de mixité sociale, comportant 50 % de LLS (sans que l'on ait une indication du nombre de logements envisagés), ainsi qu'un secteur de mixité générationnelle (résidence pour personnes âgées ou étudiantes). Le règlement de la zone UA qui couvre quasiment tout le territoire bâti de la commune comporte une disposition imposant 30% de LLS pour toute opération à partir de 10 logements.

La ZAC du Parce de Bel Air comporte un programme logements, le projet n'est pas très développé dans le rapport mais après recherche, il semble que le programme comporte 750 logements individuels et collectifs à terme, dont 25 % LLS. Le PLU ne précise pas l'état d'avancement. Les services de l'Etat n'ont pas connaissance de LS financés sur cette opération.

Le projet de PLU n'est pas assez précis pour mesurer la réponse aux attentes en matière de production de LLS. Le nombre de LLS doit être quantifié pour vérifier que le PLU permette bien d'atteindre le taux de 25 % à l'horizon 2025.

Le projet de PLU n'appelle pas de remarques vis-à-vis du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. La commune, à notre connaissance, n'est pas impactée par des familles sédentaires en situation précaire.

Le projet de PLU ne donne pas de garantie en apportant suffisamment de précisions quant à l'atteinte du taux de 25% de LLS, et ce dès 2025, malgré les outils mis en place. Le projet de PLU doit donc être plus explicite sur l'atteinte des objectifs de réalisation de logements sociaux.

4 - PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Haies :

Il serait opportun d'identifier et de protéger les haies d'intérêts sur le territoire par le biais de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Espace boisé à conserver, à protéger ou à créer et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Certains espaces boisés classés du PLU en vigueur **ont perdu leur classement** dans le projet de PLU, une justification a été donnée dans le rapport de présentation (document 1.3). Néanmoins certains boisements auraient un intérêt à garder ce classement pour partie (bois 1 sur plan joint) ou à obtenir le classement (boisement contigu à un massif de plus de 100 ha, bois 2 sur photo) .

Évaluation environnementale :

Il convient de mettre en cohérence le document « 1.2 État Initial de l'Environnement » et le diagnostic écologique notamment dans la description des ZNIEFF, Zones humides...

Le document doit être corrigé pour ce qui concerne l'analyse environnementale.

5 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la commune de Ferrière-en-Brie représente des enjeux environnementaux importants compte tenu notamment de la présence des espaces boisés, agricoles, des ZNIEFF, et des cours d'eau . Un état initial de l'environnement est présenté dans le rapport de présentation.

Globalement, et sans préjuger de l'avis de l'Autorité environnementale, certaines incidences du projet de PLU sur l'environnement ont été abordés concernant plusieurs points. Les effets du projet sur le sol, l'eau, et des espaces naturels sont ceux liés :

- à la consommation d'espace au profit de l'extension de l'urbanisation en zone AU et deux secteurs UA. Celle-ci concerne des espaces naturels boisés et proches de cours d'eau.
- à la future urbanisation : le PLU estime que les réseaux d'adduction d'eau potable et celles des réseaux d'assainissement sont en capacité de répondre aux besoins générés par l'extension de l'urbanisation.
- à l'accueil de nouvelle population et l'augmentation du trafic induite en milieu urbain qui aura un impact sur la qualité de l'air et la circulation sur des voies. A cet effet, le PADD et les OAP prévoit des parcours en mode doux de déplacement pour réduire l'usage du véhicule automobile.

Les effets notables sur l'environnement sont ceux liés à la consommation de foncier, citée plus haut, qui se fait aux dépens d'espaces naturels pour l'extension de l'urbanisation et l'apport de population nouvelle. Ainsi, l'urbanisation et l'apport de nouvelle population se fait dans deux secteurs en limite du milieu déjà urbanisé et une large majorité se fait en densification : les effets sur le milieu naturel est limité en matière de consommation d'espace et les réseaux, à proximité, devront supporter cette évolution. En revanche, la zone AU concernant la zone d'activités n'est pas directement connectée

avec le reste de la commune et plus tournée vers la commune voisine de Collegien.

Le projet de PLU (pages 100-105 de la partie 1.4 « évaluation environnementale », rapport de présentation) propose la mise en place d'indicateurs pour le suivi des effets du PLU sur l'environnement. En application de L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLU doit évaluer les effets du PLU sur l'environnement dans un délai de 9 ans après son approbation.

Le rapport de présentation prévoit un suivi pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement.

6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

a) Les risques :

Retrait et gonflement des argiles

La carte concernant le retrait/gonflement des argiles figure dans le rapport, étant donné que l'aléa va de faible à très fort, cela permet de mieux visualiser les parties du territoire impactées.

Des prescriptions spécifiques sont fortement recommandées. Il conviendra de joindre au PLU la plaquette "les constructions sur terrain argileux en Ile de France" téléchargeable sur le site de la DRIEE à l'adresse suivante :

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-VDef_cle6b77aa.pdf

b) Les nuisances :

Le bruit

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 109 du 15 février 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit lié au trafic de l'autoroute A4 et de la route départementale RD 471. Les zones U et AU sont concernées par le bruit. L'arrêté préfectoral et la carte de cette nuisance sont joints en annexe du PLU. Les secteurs affectés par le bruit auraient mérité d'être reportés sur un document graphique à l'échelle de la commune.

c) Routes à grande circulations

La commune est concernée par trois routes à grande circulation, l'autoroute A4, les routes départementales RD 406 et RD 471 situées respectivement au Nord et à l'Ouest du territoire communal. Ces voies concernent la zone à urbaniser (AU) qui doit accueillir essentiellement des activités. La zone AU fait l'objet d'une OAP qui, au même titre que le rapport de présentation n'évoque pas le retrait des futures constructions par rapport aux routes à grande circulation. Le PLU ne comprend pas d'étude permettant de déroger à cette marge de recul. Le règlement du PLU ne mentionne pas à l'article 2 (constructions autorisés sous conditions) ni à l'article 6 (distance de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) une distance de retrait suffisante par rapport aux routes à grande circulation.

Les futures constructions dans la zone AU devront respecter la distance de retrait en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à défaut d'avoir intégré dans le PLU une étude permettant de déroger à l'application de cet article.

7 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste ainsi que le plan des servitudes d'utilités publiques sont annexés au PLU. Cependant, ces documents sont incomplets ou comportent des erreurs :

- la liste des servitudes est incomplète car il manque la servitude EL11 « interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, des routes express et déviation d'agglomération » concernant l'autoroute A4 ainsi que INT1 « voisinage des cimetières » ;

- la carte des servitudes : il manque le tracé des emprises pour la servitude EL11 et la complétude (extension) du périmètre des sites inscrits ou classés AC2. Par ailleurs, les mentions « la bande acoustique » et « E11 » devraient être corrigées pour correspondre à la servitude codée « EL11 ».

Il est utile de souligner que la taille des traits et éléments de la légende prêtent à confusion dans certains cas. La carte ainsi que la légende gagneraient en clarté et seraient plus exploitables si les couleurs et les épaisseurs des traits étaient mieux différenciés.

Dans ces conditions, il convient de mettre en cohérence la légende et les tracés sur le plan auxquels elle renvoie.

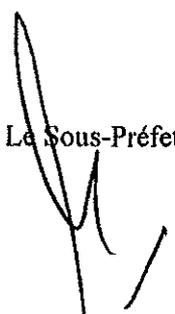
8 - CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis **défavorable** au projet de PLU de Ferrières-en-Brie arrêté par délibération du 4 mai 2018, compte tenu que celui-ci :

- n'apporte pas de justifications pour démontrer sa compatibilité avec les prescriptions du SDRIF ;
- ne limite pas l'urbanisation dans la cadre d'un projet défini dans certains STECAL ;
- ne justifie pas du projet de création d'une zone AU destinée à accueillir principalement des activités, notamment au regard de la maîtrise foncière des espaces situés dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) concernant des milieux forestiers protégés ;
- n'apporte pas suffisamment d'éléments pouvant justifier la réalisation des logements sociaux permettant d'atteindre un taux de 25 % des résidences principales en 2025.

Pour terminer, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1^{er} janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

Le Sous-Préfet,


(Gérard PÉHAUT

ANNEXE : OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

Rapport de présentation :

- incohérence à la page 9, partie «justifications » : le document annonce trois hypothèses alors qu'il n'en développe que deux.
- page 106, partie, «justifications »: le document cite « le POS en vigueur ... » alors qu'il s'agit d'un PLU en vigueur.

Le ScoT de « la Brie Boisée » n'est plus opposable car il est caduc. Il n'a plus à apparaître dans le projet de PLU.

Plan de zonage

- la carte du zonage en format A3 rend difficile la lecture et ne permet pas de bien interpréter la légende. Une taille plus grande du format aurait plus adaptée.
- Le plan comporte 4 emplacements réservé alors que la liste y afférent en identifie que 3. Il convient de mettre en cohérence la liste et le nombre d'emplacements réservés.

La destination de l'emplacement réservé n°4, représenté sur le plan de zonage, n'est pas décrite dans le projet de PLU (notamment dans le document arrêt de projet 1.3 Justifications p 105).

Inversement l'emplacement réserve n°3 décrit dans le document 1.3 n'est pas représenté sur le plan de zonage.

Les annexes :

- Plusieurs délibérations sont présentes dans la partie concernant les éléments annexes du PLU. Celles-ci portent sur le PLU actuellement en vigueur. De nouvelles délibérations devront être prise dans le cadre du futur PLU si leur objectif est maintenu dans les orientations du futur aménagement de la commune.